

ASPECTOS TRIBUTARIOS DEL *COHOUSING* O COVIVIENDA

Manuel Lucas Durán

Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Alcalá (Madrid)

RESUMEN

En relación con el *cohousing* debe plantearse cómo tributarán tales contratos en el ámbito de la imposición indirecta y, particularmente, en lo que concierne al IVA y al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y no sólo desde la perspectiva de los cesionarios de tales derechos de usufructo o habitación, sino también desde la perspectiva de las sociedades titulares de los mismos. En lo que respecta a la imposición directa, deben examinarse las repercusiones de tales negocios jurídicos tanto en el Impuesto sobre Sociedades como en el IRPF; y algo similar cabría indicar en lo que respecta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Patrimonio. Y todo lo anterior debe plantearse tanto en un contexto nacional como internacional. Por último, resulta interesante examinar qué efectos tributarios tiene el *cohousing* en relación con las haciendas autonómicas y locales.

PALABRAS CLAVE: Cohousing o covivienda; imposición directa e indirecta; fiscalidad internacional; cooperativas.

CLAVES ECONLIT: H31 Fiscal Policies and Behavior of Economic Agents: Household; K34 Tax Law; O18 Economic Development: Urban, Rural, Regional, and Transportation Analysis; Housing; Infrastructure; R21 Urban, Rural, Regional, Real Estate, and Transportation Economics: Housing Demand; R31 Housing Supply and Markets.

COHOUSING FISCAL ASPECTS

ABSTRACT

Until now, Tax Law has usually analysed fiscal effects of housing acquisitions and rentals, rather than cohousing related aspects based on licencing rights of usufruct and occupancy. So it is desirable to study more deeply this last figure. This paper will try to analyse how those contracts should be taxed in indirect taxation (VAT and Stamp & Duties Tax) from the licensor and the licensee perspective. From the point of view of the licensor, Corporate Income Tax needs to be examined as well, mainly when cooperatives companies own housing utilities. And from the point of view of the licensee, duties referred to Personal Income Tax and Capital Income Tax –as well as to Inheritance or Wealth taxes– are worth to be commented. International taxation should also be analysed when there are some transnational elements in the cohousing contract. Finally, regional or local taxes are also important to be considered.

KEY WORDS: Cohousing; direct taxes; indirect taxes; international taxation; cooperatives.

SUMARIO¹

1. Introducción. 2. Fiscalidad indirecta y *cohousing*. 2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido. 2.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. 2.3. Canarias, Ceuta y Melilla. 3. Fiscalidad directa y *cohousing*. 3.1. Impuesto sobre Sociedades. 3.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. 3.3. Impuestos sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones. 4. Fiscalidad internacional. 5. Tributos autonómicos. 6. Tributos locales. 6.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 6.2. Impuesto sobre Actividades Económicas. 6.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. 6.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. 6.5. Tasas y contribuciones especiales locales. 7. Conclusiones. Bibliografía.

1. Introducción

En todas las épocas han existido comunidades de personas que aprovecharon recursos comunes en relación con su vivienda, de entre los que podrían destacarse desde monasterios medievales cuyo modelo, con modificaciones, perdura en nuestros días, hasta los “beguinatos” o “beaterías” de Flandes del siglo XIII, posteriormente extendidos en el tiempo y el espacio². Adicionalmente, supuestos de viviendas pequeñas con uso comunitario de determinados servicios (como baños o cocinas) han sido habituales en los siglos XVII, XVIII y XIX, sobre todo entre clases populares de bajos recursos que no podían permitirse mejores solu-

1. Comunicación presentada a las Jornadas “Consumo cooperativo y colaborativo de vivienda: aspectos fiscales” que tuvieron lugar los días 27 y 28 de abril de 2017 en Valencia. El presente trabajo se ha realizado en el marco del proyecto de investigación “La fiscalidad de la colaboración social” (DER2015-70960-REDT) cuyo investigador principal es el Prof. José Pedreira Menéndez.

2. Como es sabido, tal fenómeno consistía en mujeres religiosas sin votos, viudas o solteras, que optaban por vivir en comunidades para orar, realizar obras de caridad y el cuidado de pobres y enfermos, pero rechazando la clausura. Tales beguinas, que habitualmente provenían de familias acomodadas, vivían en casas distribuidas alrededor de un patio y se ganaban la vida realizando labores textiles o gracias a benefactores que pagaban para que rezaran por ellos, y constituyeron una importante innovación social a favor de la independencia de las mujeres en tiempos medievales. *Vid.* sobre el particular, entre otros, Simons (1989) y Muñoz Mayor (1998).

ciones habitacionales: desde las “corralas” de Madrid o ciudades de las dos castillas y Andalucía, hasta los “conventillos” o “inquilinos” de grandes núcleos urbanos de Suramérica. Incluso hoy son frecuentes tales supuestos en determinados grupos sociales, habitualmente desfavorecidos, ya sea por generación espontánea o desde la institucionalidad de determinados servicios sociales³.

Sin embargo, los antecedentes históricos recientes de lo que se conoce propiamente como *covivienda*, *cohabitación* o –utilizando el término anglosajón acuñado internacionalmente para este tipo de experiencias sociales– *cobousing*, se remontan a unas cinco décadas atrás. Tiene sus orígenes en Dinamarca de los años 60, y se encuentra especialmente vinculado a familias de jóvenes profesionales, con hijos y ambos progenitores trabajando fuera de casa, que querían mantener instalaciones comunes para propiciar una educación colectiva y más colaborativa de su descendencia⁴. Tal movimiento se extiende a partir de los años 80 a Norteamérica (McCamant y Durrett, 1988).

Aunque no es una característica necesaria de dicha figura, suelen producirse supuestos de *covivienda* cuando existen intereses o necesidades comunes de un determinado grupo social (progenitores jóvenes con hijos menores, pacientes de determinadas enfermedades y sus familiares, personas mayores, etc.)⁵.

3. *Cfr.* García Calvente (2016: 219).

4. El origen del *cobousing* contemporáneo se suele ubicar en la Dinamarca a mediados de los años 60, en un contexto social inspirado por el ensalzamiento de las ideas comunitarias que pronto se expandió a otros países nórdicos. Indica Williams (2005: 201), que mientras en Dinamarca y Holanda la motivación de la *covivienda* era mejorar las relaciones personales e incrementar el sentido de comunidad, en Suecia la idea rectora tuvo tintes feministas como vía de reducir la carga doméstica para las mujeres y mejorar la vida de las parejas con hijos en las que ambos miembros trabajaban. Por su parte, Sagirson (2010: 2), entre otros, relaciona dicho fenómeno con cambios sociales a raíz de los cuales la mujer cobra un mayor protagonismo y que coincidieron con la publicación de algunos artículos relevantes de la época: por un lado, el de la periodista Bodil Graae titulado “Los hijos deberían tener cientos de padres” (en lengua danesa: “Børn skal have hundrede forældre”, *Politiken*, Arhus, 1967) y, por otro lado, por el arquitecto y psicólogo Jan Gudmand-Høyer, titulado “El eslabón perdido entre la Utopía y la obsoleta casa unifamiliar” (en lengua danesa: “Det manglende led mellem utopi og det forældede i familiehus”, *Information*, 26 June 1968).

5. Así por ejemplo, la empresa Living Cohousing S.L. (<http://livingcohousing.com>, consultado el 1-4-2017) contempla tres tipos de comunidades de *cobousing*: las familiares (normalmente familias jóvenes con descendientes menores que quieren compartir el ocio), las relacionadas con la salud (personas con discapacidad y familiares que tienen necesidades especiales) y las *senior* (personas mayores). Con especial referencia a las comunidades de personas mayores *vid.*, entre otros, Bamford (2005), Durrett (2009), así como, en relación con nuestro país, Zaragoza Pascual (2013) y López y Estrada (2016).

De cualquier modo, parece adecuado indicar que los supuestos de cohabitación, tanto en el pasado más lejano como en el más cercano, siempre han corrido parejos a corrientes de innovación social y, hasta cierto punto, revolucionarias, imbuidas en muchos casos por el propósito de salvar obstáculos sociales en el ámbito de la vivienda e independencia personal. Sin embargo, el matiz diferencial de los fenómenos actuales de covivienda a los que nos referiremos en el presente trabajo tiene que ver con que se trata de “comunidades intencionales” (Jarvis 2011: 564), queridas por sus cualidades por parte de quienes pretenden vivir en ellas (esto es, por opción) y no tanto consecuencia de la escasez económica de sus miembros (supuestos de covivienda por necesidad de los siglos XVII a XIX y que aún perduran en nuestros días en algunos ámbitos).

De acuerdo con diversos autores⁶, el *cohousing* en el sentido que aquí utilizaremos se caracteriza por una serie de ideas bien definidas: así, por un lado, los vecinos participan activamente en el proceso de creación del espacio de viviendas; por otro lado, se produce un diseño intencional del espacio habitable y, sobre todo, de las zonas comunes que constituyen una parte esencial de la comunidad; en otro orden de cosas, la gestión de la comunidad deviene en una importancia vital, de manera que los vecinos se reúnen de forma regular para tomar decisiones y no existen jerarquías jurídicas entre ellos (igualdad de voto), siendo así que a menudo trabajan en pequeños grupos ocupados de diversos aspectos comunes con grandes dosis de interacción social; por último, los ingresos de los distintos miembros de la comunidad están separados (no se trata de una suerte de *comuna*), aunque no es infrecuente que exista propiedad o derechos de explotación de elementos comunes que pueden cederse onerosamente a terceros, normalmente para gestionar instalaciones que pueden beneficiar a la comunidad (supermercado, cafetería/bar, gimnasio, servicios médicos o asistenciales, centros de ocio, guarderías, etc.).

Dicho lo anterior, si bien pueden presentarse comunidades de *cohousing* con distintas formas jurídicas de vinculación con la vivienda (*v. gr.* en régimen de propiedad privada unifamiliar o propiedad horizontal, así como arrendamientos), lo acaso más adecuado para los fines pretendidos es un régimen de cesión de uso (ya sea en usufructo⁷, uso o habitación⁸), permanente (vitalicio e incluso trans-

6. *Cfr.* Lietaert (2010: 577-578), Scotthanson y Scotthanson (2005: 3-5); Jarvis (2011: 561-565).

7. *Cfr.* arts. 467-522 del Código Civil y normativa foral, en su caso.

8. *Cfr.* arts. 523-529 Código Civil y normativa foral, en su caso.

ferible en casos de usufructo) o bien temporal⁹, radicando la titularidad de los bienes en una sociedad mercantil o –más habitualmente– cooperativa¹⁰. Sin embargo, habida cuenta de la variedad de supuestos que pueden presentarse, a lo largo del presente trabajo nos referiremos genéricamente a “comunidad de *cohousing*” para aludir a todas las formas jurídicas de titularidad de derechos reales que gestionarán los complejos inmobiliarios propios de tales fenómenos sociales¹¹. Dichas entidades, titulares generalmente de los bienes inmuebles destinados a viviendas, dispondrán, por lo general, de sus propias normas de gestión de los mismos¹².

Por las razones aludidas, será común que la creación y gestión de comunidades de convivencia se produzcan en entornos que no se extinguen con la entrega de la vivienda (como es el caso habitual de las cooperativas de vivienda), sino que se prolongan en el tiempo para gestionar el proyecto¹³. Tales entes gestores se encuentran en muchos casos especialmente beneficiados por la normativa estatal o de otros entes territoriales, lo cual conllevará ciertas particularidades en el ámbito fiscal.

Ciertamente, la idea de *cohousing* tiene un elevado contenido ideológico e innovador en cuanto que se participa por lo general en el diseño y gestión del lugar de habitación y sus extensiones o zonas comunes, normalmente desde entidades de economía social como sería el caso de sociedades cooperativas. Ello no

9. Sobre la regulación jurídica de tales cuestiones *vid.* Lambea Rueda (2011).

10. Conocido como modelo Andel, muy extendido entre los países escandinavos. *Cfr.* Etzezarreta y Merino (2013: 111-114), Agüero Ortiz y Lérica Nieto (2015), así como Etzezarreta Etxarri, Cano Fuentes y Merino Hernández (2016).

11. Sobre los distintos tipos de cooperativas de viviendas de gestión, *vid.* el ya citado trabajo de Etzezarreta y Merino (2013).

12. Así, por el ejemplo, el art. 89.3 de la Ley 27/1999, de 16 de julio, de Cooperativas, recoge: “La propiedad o el uso y disfrute de las viviendas y locales podrán ser adjudicados o cedidos a los socios mediante cualquier título admitido en derecho.

Cuando la cooperativa retenga la propiedad de las viviendas o locales, los Estatutos establecerán las normas a que ha de ajustarse tanto su uso y disfrute por los socios, como los demás derechos y obligaciones de éstos y de la cooperativa, pudiendo prever y regular la posibilidad de cesión o permuta del derecho de uso y disfrute de la vivienda o local con socios de otras cooperativas de viviendas que tengan establecida la misma modalidad”.

13. García Calvente (2014: 48) y (2016: 225-227) refiere que, a diferencia con nuestro país, la característica de permanencia es común en las cooperativas de viviendas de algunos países como Canadá.

es óbice, sin embargo, de que existan otros supuestos similares (*v.gr.* sociedades anónimas o limitadas de gestión de espacios habitacionales para personas mayores u otros colectivos, a quienes ceden derechos reales sobre los inmuebles habitables), que sin encontrarse plenamente insertos en la idea original tendrán desde una perspectiva tributaria grandes parecidos en lo que concierne a las consecuencias fiscales de sus actos jurídicos y que, sin duda, representan modelos lícitos de negocio.

Por otro lado, a diferencia de los regímenes conocidos como de *multi propiedad*, más habituales en el caso de viviendas turísticas, el *cohousing* está por lo general concebido para pasar una estancia prolongada o indefinida en lo que podría entenderse como vivienda habitual, aun cuando se presentan algunas similitudes con la fiscalidad de los inmuebles de aprovechamiento por turnos tal y como se expondrá en su momento.

Dicho lo anterior, resulta preciso indicar que la climatología apacible de nuestro país y unos precios más asequibles que los existentes en otras latitudes, viene propiciando desde hace épocas que muchas personas de naciones más frías del centro y norte de Europa acaben adquiriendo su última morada de retiro en España. Por ello, precisamente, el desarrollo y captación de comunidades de *cohousing* de jubilados es una oportunidad que nuestro país no debería dejar escapar y, para ello, es necesario examinar la fiscalidad que puede predicarse de los negocios jurídicos relacionados con las mismas.

El presente trabajo versa sobre los aspectos fiscales que rodean a las comunidades de *cohousing*, en relación con los distintos sujetos intervinientes (esencialmente comunidades y cohabitantes) y en relación con los distintos tributos que han de satisfacerse. Por ello se tratará, en el epígrafe 2 siguiente, la fiscalidad indirecta (básicamente IVA e ITPAJD) para pasar, en el epígrafe 3, a analizar las cuestiones más relevantes que afectan a los distintos sujetos en el ámbito de la fiscalidad directa (IS, IRPF, IP, ISD). En el epígrafe 4 se desarrollarán cuestiones fiscales cuando exista algún elemento internacional, y en los epígrafes 5 y 6 se referirán particularidades en lo que respecta a tributos autonómicos y locales. En el epígrafe 7 se recogen, finalmente, unas conclusiones recapitulativas.

2. Fiscalidad indirecta y *cohousing*

La fiscalidad indirecta es, acaso, una de las cuestiones más relevantes en relación con la figura del *cohousing* habida cuenta de que es de las primeras que habrá

de afrontar una persona física interesada en esta figura de cohabitación. Habida cuenta de que no existen impuestos especiales que graven la adquisición de derechos sobre viviendas y, por otro lado, que los impuestos especiales y aduaneros tienen en tales procesos una importancia marginal (más allá de adquisición de productos energéticos o extracomunitarios para la construcción o gestión de tales comunidades), nos referiremos esencialmente al IVA y al ITPAJD. De hecho, en relación con el primero de los tributos citados se incidirá con carácter exclusivo en las operaciones de adquisición de los derechos que otorgan la posibilidad de uso de vivienda en comunidades de *cohousing* y no tanto en las particularidades que tiene dicho impuesto en otras operaciones habituales que pueden llevar a cabo las referidas comunidades.

2.1. Impuesto sobre el Valor Añadido

En lo que respecta al IVA resulta importante determinar si los negocios jurídicos por los que se adquieren el uso, disfrute o propiedad de las viviendas están o no exentos de dicho tributo y, de no estarlo, cuál sería el tipo de gravamen aplicable, así como la base imponible que habría de considerarse. Se trata de una cuestión en absoluto baladí para las sociedades que gestionan las comunidades de *cohousing* pues, en la medida en que tales negocios de adquisición de derechos sobre la vivienda se encuentren exentos, tales sociedades no podrán deducirse (o al menos no íntegramente) las cuotas de IVA soportadas en la construcción y administración del complejo de viviendas.

Obviamente, las respuestas a las anteriores preguntas dependerán del negocio jurídico a través del que se ha instrumentado la adquisición de uso y disfrute o propiedad de la vivienda.

Así, por un lado, si la sociedad que construye la comunidad de viviendas cede su entera propiedad –supuesto más habitual hasta ahora en las cooperativas de viviendas–, tales operaciones resultarían gravadas en el IVA al 10 por 100 (4 por 100 si se tratara de viviendas de protección oficial) sobre el valor de mercado de tales inmuebles¹⁴. Y lo mismo ocurrirá en relación con los pagos anticipados a

14. *Vid.* arts. 79.5 y 91.1.7º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA en adelante).

cuenta siempre que se conozcan todos los elementos relevantes de la futura entrega o prestación¹⁵.

Sin embargo, cuando lo que se ceda sea el derecho de usufructo, uso o habitación o, eventualmente, se alquilen las viviendas a los distintos vecinos (aun con anexos como trastero y garaje), otras habrán de ser las consideraciones que se realicen. Así, por un lado, en el supuesto del arrendamiento las operaciones estarían exentas de IVA por mor del art. 20.Uno 23º LIVA, a no ser que se tratara de “arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al impuesto” o bien “cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos”. Por otro lado, en los supuestos de cesión de uso y/o habitación de viviendas se estará, asimismo, a la misma exención¹⁶. Ello se debe a que, de acuerdo con la jurisprudencia del TJUE, el principio de neutralidad en el ámbito del IVA exige que situaciones similares sean tratadas de forma equivalente; y en este sentido parece que existe una equivalencia económica entre cesión de uso y alquiler¹⁷.

Hasta aquí lo referido a las adquisiciones de los derechos que permiten el uso –o atribuyen la propiedad– de las viviendas en comunidades de *cohousing*.

Lógicamente, en relación con el IVA, con la rica problemática que encierra, podrían discutirse muchas más cuestiones relacionadas con la cesión de uso de partes del inmueble que constituye la comunidad de coviviendas (*v. gr.* locales comerciales donde se prestarán algunos servicios decididos por los vecinos o bien los propios servicios –de comidas, limpieza y lavado de ropa, ocio, sanitarios, de

15. *Cfr.* en relación con los pagos anticipados, las SSTJUE de 21 de febrero de 2006, *BUPA Hospitals y Goldsborough Developments*, C 419/02, apartado 48; de 16 de diciembre de 2010, *MacDonald Resorts*, C 270/09, ap. 31; de 3 de mayo de 2012, *Lebara*, C 520/10, apartado 26; de 19 de diciembre de 2012, *Orfey Bulgaria EOOD*, C 549/11, ap. 28; de 13 de marzo de 2014, *FIRIN OOD*, C 107/13, ap. 36. *Vid.* asimismo Bonet Sánchez (2012: 10) así como jurisprudencia y doctrina allí citada.

16. *Cfr.* Bonet Sánchez (2012: 11) así como jurisprudencia y doctrina allí citada; *vid.* asimismo, contes-tación a consulta vinculante DGT núm. V0267/11 de 7 febrero (JUR 2011\103094).

17. *Cfr.* STJUE de 4 de octubre de 2001, *Goed Wonen*, C 326/99, apartado 56, en la que el Tribunal de Justicia justificó su decisión de asimilar la concesión de un derecho como el usufructo de arrendamiento y alquiler en “el respeto del principio de neutralidad del IVA” y la “necesidad de que las disposiciones de la Sexta Directiva se apliquen de forma coherente y, en particular, la aplicación correcta, simple y uniforme de las exenciones previstas”. En un sentido similar *vid.* STJUE de 11 de junio de 1998, *Fischer*, C 283/95, apartado 28.

dependencia, formación, deportivos, etc.– cuando sea la propia comunidad de *cohousing* quien los preste a los cohabitantes), operaciones que conllevarán habitualmente la repercusión del IVA al correspondiente tipo en función de lo dispuesto en los arts. 90 y 91 LIVA. O bien su exención, cuando la comunidad gestora de las coviviendas eventualmente tuviera la condición de “entidad de carácter social” según lo dispuesto en el art. 20.tres LIVA. Adicionalmente, cabría indicar que la sociedad gestora de comunidades de *cohousing* tendrá normalmente derecho a la deducción parcial de las cuotas de IVA soportadas (conforme a la prorrata que resulte de las operaciones exentas y no exentas realizadas), lo cual variará lógicamente de año en año. Para ello habría que contemplar las operaciones de mantenimiento (obras de reparación, mejora, etc.), gestión, etc., por la que se repercutirán a las sociedades gestoras de tales comunidades las respectivas cuotas de IVA y en función de los tipos previstos en el art. 91 LIVA en función de las características (mayor o menor aporte de materiales, etc.)¹⁸. Lógicamente, las anteriores cuestiones desbordan el objeto de este estudio, por lo que quedan meramente indicadas.

2.2. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

Como es sabido, el ITPAJD viene constituido por varias figuras impositivas de las que son particularmente relevantes: (i) el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (ITPO), (ii) el Impuesto sobre Operaciones Societarias (IOS); y (iii) el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de documentos notariales (IAJD). Pues bien, dicho tributo tendrá asimismo incidencia para la fiscalidad de los negocios jurídicos asociados al *cohousing*.

En lo que respecta, por un lado, al ITPO, habida cuenta de que –como se indicó más atrás– las cesiones de uso de derechos reales sobre viviendas se encuentran exentos del IVA, tales transmisiones habrán de tributar para los cohabitantes que adquieran tales derechos en el ámbito del ITPO al tipo previsto en la Comunidad Autónoma donde radique el inmueble (habitualmente entre el 4 al 8 por 100), el cual se aplicará sobre el valor real del derecho transmitido, lo cual –como es habitual en el tributo aludido– puede plantear problemas de valora-

18. Cfr. Ruiz Garijo (2012: 187-218).

ción¹⁹. Al respecto, las mayores dificultades acontecerán en el ámbito de la valoración de tales derechos reales, cuestión general en el ámbito del tributo examinado. Pues bien, al tratarse de derechos sobre bienes inmuebles, resultarán sin duda de gran ayuda los valores de referencia que pueden proporcionarse por las comunidades autónomas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 90 LGT. Y en lo que concierne a la concreta cuantificación de los derechos –en porcentaje respecto del derecho de propiedad– habrá que estar a lo dispuesto en la normativa aplicable²⁰.

Por otro lado, en el supuesto de que se permitiera por el negocio jurídico fundacional del *cohousing* el alquiler de los bienes inmuebles insertos en la comunidad (o en las condiciones previstas por tal negocio jurídico), debe tenerse en cuenta la tributación de tal negocio jurídico de arrendamiento por el ITPO según la escala o tipo aplicable²¹. Y algo similar cabría decir cuando se adquieran los derechos de propiedad de viviendas aun cuando el condominio ostente zonas comunes, como por otro lado es habitual en el régimen de propiedad horizontal: en tales casos la venta (en segunda o posterior transmisión) de tales derechos de propiedad sobre tales viviendas tributarán generalmente por el ITPO a tipos de entre 4 y 8 por 100, como se ha indicado más atrás, con los problemas valorativos ya comentados previamente²².

Y lo mismo ocurrirá en relación con los terrenos adquiridos por la sociedad que gestione la comunidad de *cohousing* para realizar las oportunas edificaciones, salvo que exista la posibilidad de renuncia de la exención conforme a lo previsto en el art. 20.Dos LIVA o bien que, sin tal posibilidad, se trate de cooperativas especialmente protegidas en relación con las operaciones de adquisición de bienes

19. Así, el art. 10 TRLITPAJD recoge una serie de porcentajes sobre el valor real de la propiedad en función de las circunstancias concurrentes (usufructo vitalicio o temporal, edad de la persona usufructuaria con usufructo vitalicio, derechos de uso o habitación, etc). Ello no obstante, la referencia en el citado precepto a un concepto indeterminado como lo es el “valor real” conlleva habitualmente una alta litigiosidad entre Administración y contribuyentes, al no aceptar en muchos casos aquella la valoración de estos cuando sobrepasen determinados umbrales fijados por las respectivas Comunidades Autónomas.

20. *Cfr.* art. 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante TRLITPAJD).

21. *Cfr.* art. 12 TRLITPAJD así como normativa autonómica reguladora de tales aspectos, en su caso.

22. *Vid.* nota 19 anterior.

y derechos destinados directamente al cumplimiento de sus fines sociales y estatutarios²³.

En otro orden de cosas, y en lo que respecta al IAJD (modalidad documentos notariales), se seguirá el régimen normal previsto en el TRLITPAJD. En consecuencia, la documentación en escritura notarial de las adquisiciones de derechos de uso sobre viviendas no tributará por la cuota proporcional del IAJD cuando hayan tributado por el ITPO, conforme a lo indicado en el párrafo anterior. Sin embargo, por un lado, tal incompatibilidad no existirá cuando se haya adquirido el derecho de propiedad de la vivienda en primera transmisión (gravado por el IVA); y, por otro lado, cuando se firmen escrituras públicas de préstamos hipotecarios, contraídos para la adquisición de tales derechos. En los referidos casos, la documentación en escritura pública de la adquisición de viviendas o de préstamos hipotecarios para la adquisición de derechos reales sobre viviendas tributará tanto por la cuota fija como por la proporcional de acuerdo con lo exigido por la normativa autonómica respectiva. Y lo mismo ocurrirá en el caso de las sociedades que gestionen la comunidad de *cobousing* a no ser –claro está– que se documente la constitución y cancelación de préstamos de una cooperativa fiscalmente protegida o respecto de las adquisiciones de bienes y derechos que se integren en el Fondo de Educación y Promoción para el cumplimiento de sus fines, en cuyo caso no tributarán respecto de tales actos jurídicos por la cuota proporcional de IAJD²⁴. Del mismo modo estarán exentos del IAJD los actos de constitución y ampliación de capital de sociedades cooperativas protegidas, aunque no los que comporten una liquidación de las mismas.

Dicho lo anterior, lo cierto es que respecto de las dos modalidades impositivas previamente citadas (ITPO e IAJD), las comunidades autónomas podrán fijar los beneficios fiscales que estimen oportunos para potenciar las transmisiones de derechos de uso sobre viviendas.

Finalmente, en lo que concierne al IOS, tal modalidad impositiva no tiene gran relevancia en el caso que nos ocupa, pues los actos de aportación de capital a sociedades (como sería el caso de las aportaciones de capital a las cooperativas

23. Art. 34.1 de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas (LRFC en adelante). Por tal ventaja fiscal podría interesar a una cooperativa de *cobousing* adquirir separadamente los terrenos para edificar viviendas y los destinados al cumplimiento de sus fines sociales (pistas deportivas o de ocio, etc.). Sobre la naturaleza de las cooperativas de *cobousing* como sociedades cooperativas protegidas o especialmente protegidas se volverá más adelante (epígrafe 3.1), adonde ahora nos remitimos.

24. Art. 33.1 LRFC.

gestoras de coviviendas) no se gravarán; así, únicamente habrá de tributarse al 1 por 100 respecto de la devolución de aportaciones por separación de socios o por extinción de la sociedad²⁵.

2.3. Canarias, Ceuta y Melilla

Como es conocido, determinados territorios españoles ultraperiféricos presentan particularidades en el ámbito de la fiscalidad indirecta. Habida cuenta de que se trata, de territorios que vierten al mar, con un clima apacible, precios bajos y con una tributación indirecta más reducida, los mismos pueden resultar interesantes a fin de constituir comunidades de *cohousing* para determinados colectivos (*v. gr.* personas retiradas o enfermas).

Así, por un lado, en **Canarias** no se recauda el IVA sino el Impuesto General Indirecto Canario (IGIC), con tipos de gravamen inferiores a los existentes en la Península Ibérica y en Baleares²⁶. Así, mientras que el tipo general para las entregas de viviendas y derechos sobre las mismas es del 7 por 100, sin embargo existe uno del 3 por 100 cuando se trate de ejecuciones de obras o entregas de viviendas de protección oficial de régimen general, o bien ejecuciones de obra consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor-constructor y el contratista que tengan por objeto la autoconstrucción de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial; también existe un tipo del 2,75 por 100 para el caso de determinadas entregas de viviendas de coste reducido²⁷; e incluso el tipo de gravamen será del 0 por 100 en determinados supuestos de especial protección pública²⁸. Sin embargo, debe entenderse que

25. Art. 45.I.B.11º y 12º TRLITPAJD.

26. *Cfr.* art. 51 y ss. de la Ley canaria 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

27. Particularmente, las entregas de determinadas viviendas en los términos previstos en el artículo 2 de la Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias, siempre que se cumplan los requisitos previstos en tal norma (como que la base imponible, incluyendo vivienda, garaje y anexos, no sea superior a 150.000 euros, incluidos los pagos anticipados que en su caso se hubieran realizado).

28. Particularmente las entregas de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública cuando se efectúen por sus promotores, o bien las ejecuciones de obras como consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor o las Administraciones públicas con el contratista y que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial.

la cesión de derechos de uso y disfrute sobre viviendas tributarían al tipo general del 7 por 100. Debe tenerse en cuenta lo ya indicado previamente en relación con el IVA: dado que los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a viviendas están exentos del IGIC²⁹, entendiéndose que las cesiones de uso y disfrute de los mismos tienen una equivalencia económica con el supuesto anterior deberían entenderse igualmente exentas.

Por lo demás, en **Ceuta y Melilla** tampoco se recauda el IVA sino un impuesto sobre la producción, los servicios y la importación que grava al 4 por 100 las construcciones y primeras transmisiones inmobiliarias salvo que hayan sido calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, que tributarán al tipo del 0,5 por 100³⁰. Por lo demás, también es preciso indicar que la cuota del ITPAJD en sus distintas modalidades está bonificada en un 50% cuando el inmueble transmitido (o sobre el que versen la documentación de actos jurídicos documentados) se encuentre radicado en Ceuta o Melilla³¹.

3. Fiscalidad directa y *cohousing*

Una vez examinada, siquiera escuetamente, la fiscalidad indirecta de las adquisiciones de derechos de uso y disfrute de viviendas en comunidades de *cohousing*, así como algunas operaciones que tales entes pueden realizar a lo largo de su vida, corresponde a este epígrafe analizar la repercusión en el ámbito de la imposición directa diversos actos y negocios jurídicos que pueden realizarse en el término

29. *Cfr.* art. 50.1.23º.b) de la Ley canaria 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

30. *Cfr.* art. 33. Tres de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre la producción, los servicios y la importación en la ciudad de Ceuta según acuerdo adoptado por la asamblea de la ciudad autónoma de Ceuta en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de junio de 1997; y anexo 1 del Decreto núm. 44 de fecha 23 de diciembre de 2014, relativo a aprobación definitiva de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre la producción, los servicios y la importación (operaciones interiores), que también contempla gravados al 0,5 por 100 la construcción y la ejecución de obras inmobiliarias, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción de edificaciones destinadas principalmente a viviendas.

31. *Cfr.* art. 57 bis TRLITPAJD.

territorial de nuestro país. Por ello se analizará la repercusión de tales supuestos en el IS, IRPF, IP, ISD³².

3.1. Impuesto sobre Sociedades

Las comunidades de *cohousing* normalmente estarán gestionadas por algún tipo de ente, que habitualmente tendrá naturaleza societaria y en muchas ocasiones carácter cooperativo. Dicho ente, bien gestionará un patrimonio inmobiliario común de los cohabitantes de dicha comunidad (a modo de una administración de fincas), o bien será el titular del mismo y concederá derechos de uso (usufructo, uso, habitación o arrendamiento), en muchos casos por el carácter de socios cooperativistas de la sociedad titular de los derechos de propiedad.

Pues bien, en tales circunstancias el ente que gestiona o es titular de derechos reales sobre las viviendas, tributará generalmente por el IS según las reglas contempladas en la normativa aplicable: Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS en adelante) y Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (RIS).

Sin embargo, cuando las sociedades titulares de los derechos de propiedad sobre las viviendas sean cooperativas, se aplicarán las normas previstas para dicho ámbito en la LRFC³³. En relación con dicho régimen es preciso destacar el art. 15 LRFC, referido a la valoración de las operaciones cooperativizadas para el caso que nos ocupa (*v. gr.* cesión de derechos reales sobre viviendas) a un importe que “no resulte inferior al coste de tales servicios y suministros, incluida la parte correspondiente de los gastos generales de la entidad”. Por otro lado, se recogen una serie de beneficios fiscales contenidos en los arts. 33 y 34 LRFC que aluden: (i) a un tipo de gravamen para los resultados cooperativos del 20 por 100 frente

32. Por razones obvias de espacio sólo se considerará la normativa de territorio común, sin las especialidades previstas en territorio foral (País Vasco y Navarra) o ultraperiféricas. Ello no obstante, se recuerda que las normas sobre fiscalidad directa suelen contemplar una bonificación del 50 por 100 para rentas obtenidas en Ceuta y Melilla (arts. 68.4 LIRPF; 33 LIS; 23 bis LISD; y, por otro lado, que Canarias dispone de un régimen especial para beneficiar las inversiones en su territorio (*cf.* Ley 19/1994, de 6 de julio, de modificación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias).

33. *Vid.*, entre otros, Barberena Belzunce (1992); Crespo Miegimolle (1999); Alguacil Marí (2001); Montero Simó (2005); García Calvente (2005b); Martín Fernández y Rodríguez Márquez (2006), Arana Landín (2012); Tejerizo López (2010) y Gutiérrez Bengoechea (2014).

al 25 por 100 general para el resto de resultados (extracooperativos); (ii) a la “libertad de amortización de los elementos de activo fijo nuevo amortizable, adquiridos en el plazo de tres años a partir de la fecha de su inscripción en el Registro de Cooperativas y Sociedades Anónimas Laborales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, o, en su caso, de las Comunidades Autónomas”; y, finalmente, (iii) a una bonificación del 50 por 100 en la cuota sólo para las cooperativas especialmente protegidas.

Habida cuenta de la probable valoración a coste de producción de los derechos de usufructo y habitación en una cooperativa de *cohousing*, ciertamente se tendrá que la tributación por resultados cooperativos será mínima, de manera que las principales ventajas fiscales se centrarán en la reducción de la tributación de los resultados extracooperativos con figuras tales como la libertad de amortización citada cuando obtengan determinados ingresos en los primeros años de funcionamiento de la misma por cesión de espacios a terceros justo en el momento en que los gastos de adquisición de elementos nuevos de activo serán más habituales; o bien, esencialmente, con la bonificación del 50 por 100 de la cuota tributaria.

Por lo anterior, una cuestión de extrema relevancia en el ámbito de las cooperativas de *cohousing* será determinar su carácter de cooperativa protegida o especialmente protegida, pues a ambos supuestos se les atribuyen diferentes beneficios fiscales. Y esencialmente en las referidas cooperativas pueden calificarse de viviendas (que la LRFC parece incluir entre las protegidas, pero no entre las especialmente protegidas) o de consumidores y usuarios (incluidas por la LRFC entre las especialmente protegidas). Ciertamente, no tiene en mi opinión sentido alguno tal contraposición por cuanto que los destinatarios de las cooperativas de viviendas son habitualmente consumidores de un determinado producto (vivienda), de manera que nada impide ostentar ambas condiciones, del mismo modo que podría ocurrir también que el socio cooperativo fuera un inversor que no ostente la condición de consumidor. Sin embargo, la Administración tributaria ha negado habitualmente el carácter de especialmente protegida de las cooperativas de viviendas³⁴, aun cuando el desarrollo normativo autonómico de las cooperativas (como sería el caso de Andalucía) ha llevado a que en ocasiones se entienda que las cooperativas de vivienda pueden ser, al tiempo, de consumidores y usuarios,

34. *Cfr.* contestaciones a consultas vinculantes núm. V1326-07, de 20 de junio de 2007 y núm. V1856-14, de 11 de julio de 2014.

lo cual abriría la puerta a esta consideración incluso con carácter general³⁵. Ciertamente una opción legislativa más clara en este ámbito mejoraría notablemente el tratamiento fiscal de las cooperativas de *cohousing*, como ha destacado por otro lado la doctrina³⁶.

3.2. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Además de las sociedades gestoras de la comunidad de *cohousing*, también las personas físicas que la habitan pueden obtener rentas que tienen que ver con su covivienda y que resultan gravadas en nuestro ordenamiento.

Así, por un lado, podrían obtenerse **rendimientos de capital inmobiliario**. Aunque no será lo más habitual, en la medida en que las comunidades de *cohousing* están pensadas para constituir un hogar permanente a sus vecinos, pudiera darse que –en la medida en que la normativa de la comunidad así lo permitiera– los cohabitantes puedan ceder, siquiera temporalmente, sus derechos reales sobre los bienes inmuebles o bien arrendarlos. También ocurriría en el supuesto de que la comunidad de bienes cediera el uso de inmuebles comunes a terceros y atribuyera tales rentas a los comuneros. En tales casos resultarían aplicables las normas de determinación de rendimientos previstas en la LIRPF³⁷. Más difícil sería obtener rentas imputadas inmobiliarias del art. 85 LIRPF, al constituir habitualmente tales inmuebles la vivienda habitual del contribuyente, la cual no devenga este tipo de imputaciones, aunque no podría excluirse de plano pues dependerá de las normas jurídicas de la comunidad de *cohousing* en particular, que podrían excepcionalmente contemplar el destino turístico.

35. *Vid.* sobre el particular Bonet Sánchez (2012: 8) –y doctrina allí citada– así como Alguacil Marí y Romero Civera (2011 y 2013). De hecho, el TSJ Andalucía ha considerado que las cooperativas de viviendas bajo la legislación andaluza son cooperativas de consumidores y usuarios, particularmente desde su sede de Granada [(Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) en sentencia de 14 julio de 2014, rec. núm. 2196/2008] y de Málaga [(Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª) en sentencias de 30 de noviembre de 2015, rec. núm. 130/2013, y de 31 de marzo de 2016, rec. núm. 40/2013], entendiéndose por ende que las cooperativas de viviendas según la ley de cooperativas andaluza son de consumidores y usuarios y, por ende, especialmente protegidas desde la perspectiva de la LRFC.

36. *Cfr.* Bonet Sánchez (2012: 8); García Calvente (2016: 227-228).

37. *Cfr.* arts. 22 a 24 LIRPF y 13 a 16 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (RIRPF).

Adicionalmente, también podrían obtenerse **retornos cooperativos o repartos de ingresos obtenidos por la comunidad de propietarios**. Ello ocurrirá cuando se alquilen o cedan por la sociedad gestora de la comunidad zonas comunes de la misma destinadas a dar servicios a los cohabitantes (v. gr. supermercados, zonas de ocio, servicios médicos o de cuidados, etc.). Pues bien, el tratamiento de tales rentas para los socios de la sociedad gestora, de ser personas físicas, serán calificados como rendimientos de capital mobiliario (o bien del capital inmobiliario en el supuesto de entidades de atribución de rentas como las comunidades de bienes), con las oportunas obligaciones de retención e información a la Agencia tributaria, en su caso³⁸. En el caso de percibirse retornos cooperativos resultaría aplicable para los socios una deducción del 10 por 100 (cooperativas protegidas) o del 5 por 100 (cooperativas especialmente protegidas)³⁹.

Finalmente, también podrán realizarse **ganancias o pérdidas patrimoniales** por la venta de derechos reales sobre la vivienda por parte de los cohabitantes, o bien cuando la comunidad de bienes que gestione el *cohousing* transmita derechos reales sobre elementos comunes y los atribuya a sus miembros. En tales casos se seguirán las reglas previstas en la normativa aplicable para tales tipos de rentas⁴⁰.

Si bien el fenómeno del *cohousing* es aún tan reciente que no existen prácticamente previsiones legales en el ámbito tributario, lo cierto es que tanto a nivel estatal como autonómico podrían fijarse algún tipo de beneficios fiscales en el IRPF (por ejemplo, en relación con la adquisición de derechos de uso de viviendas o su transmisión) para incentivar desde instancias públicas este tipo soluciones habitacionales.

3.3. Impuestos sobre el Patrimonio y sobre Sucesiones y Donaciones

En lo que toca a los impuestos más propiamente patrimoniales, es preciso contemplar de forma escueta el IP y el ISD. En relación con el primero, habida cuenta de su configuración actual como un tributo de grandes patrimonios y, por otro lado, existiendo una exención respecto de la vivienda habitual hasta un

38. Cfr. arts. 25 a 26, 99 a 101 y 105 LIRPF, así como arts. 17 a 21, 90 a 94 RIRPF o, eventualmente, modelo 184 de la AEAT.

39. Cfr. art. 32 LRFC.

40. Cfr. arts. 33 a 39 LIRPF y 40 a 42 RIRPF.

importe máximo de 300.000 euros⁴¹, no parece que exista una incidencia relevante del citado IP en relación con los derechos en sociedades o comunidades de *cohousing*. En todo caso podrían plantearse problemas de valoración, que habrían de resolverse de acuerdo con el tenor de los arts. 10 y 20 LIP, o bien por una combinación de ambos preceptos⁴².

Ahora bien, en el caso de que los derechos de usufructo, uso o habitación puedan ser transmisibles *inter vivos* o *mortis causa* cabría, asimismo, la posibilidad de que se devengue el ISD. Tales transmisiones, según el régimen previsto en la entidad que gestiona los derechos reales sobre los bienes inmuebles, podrá realizarse a personas de la sociedad (cooperativa o no) que tengan las características marcadas por ella, o bien a terceras personas. La problemática que podría derivarse de tales negocios lucrativos tiene que ver esencialmente –de nuevo– con la valoración de los bienes transmitidos, con posibilidad de consulta vinculante a las Comunidades Autónomas donde se encuentren radicados tales inmuebles⁴³ y tomando en consideración, en su caso, la valoración de los derechos reales de uso y disfrute de tales bienes, así como la acumulación de donaciones y otros supuestos que podrían presentarse⁴⁴.

Obviamente, y al igual que se indicó respecto del ITPAJD y del IRPF, en el ámbito del IP y del ISD podrían contemplarse beneficios fiscales estatales o autonómicos para algunas formas de titularidad o de transmisión de derechos sobre covivienda, a modo de incentivo de las mismas, siempre que existieran motivaciones objetivas, razonables y proporcionadas que las justificasen.

41. Cfr. art. 4.nueve de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (LIP).

42. *Vid.* no obstante, para el supuesto de participaciones en sociedades cooperativas de *cohousing*, las especialidades previstas en el art. 31 LRFC en la medida en que resultaran aplicables. Y para derechos de aprovechamiento por turnos –y en la medida en que pudieran ser extensibles tales valoraciones al caso que nos ocupa por entenderse una “fórmula similar”– *cf.* las vicisitudes estudiadas por la doctrina: Pelegrí Girón y Pelegrí Girón (1987), Casana Merino y Mories Jiménez (1997); Prados Pérez (1999); Arribas León (2000); Bahía Almansa (2005); García Calvente (2005a, y 2007).

43. *Cfr.* art. 90 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

44. *Cfr.* arts. 26 a 28 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD). En relación con los beneficios de adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual (o derechos sobre la misma) *vid.* el art. 20.2.c) LISD así como la normativa autonómica aplicable.

4. Fiscalidad internacional

Una vez analizados desde una perspectiva meramente interna los aspectos más relevantes de la fiscalidad en relación con el *cohousing*, tanto en lo que concierne a los tributos indirectos como directos que pueden afectar a tal fenómeno, corresponde examinar, siquiera brevemente, las consecuencias jurídicas que se derivarán de la adquisición, titularidad y transmisión de derechos reales sobre viviendas en comunidades de cohabitación cuando se presente algún elemento supranacional.

Tal análisis resulta especialmente interesante para nuestro país dado que, como se ha indicado más atrás, la climatología en España puede permitir el desarrollo de no pocas comunidades de cohabitación con personas retiradas procedentes de otras partes de Europa o países terceros con temperaturas más frías.

Así, primeramente, en relación con la fiscalidad indirecta, es preciso indicar que no habrá grandes problemas, habida cuenta de que la radicación indubitada de los inmuebles evitará por lo general que existan problemas en relación con los puntos de conexión con el ITPAJD, el IVA u otros impuestos indirectos ya citados, siempre y cuando se ubiquen las viviendas en España⁴⁵.

Por otro lado, habida cuenta de que las comunidades de *cohousing* proveen generalmente una vivienda habitual a sus vecinos, lo habitual será que, estando los inmuebles en España, las personas físicas que los habitan sean residentes en nuestro país, con lo que no se plantearían grandes problemas en un ámbito supranacional y habría que estar a lo indicado en el epígrafe 3.2.

En otro orden de cosas, si las comunidades de *cohousing* sobre las que se poseen derechos no constituyen una vivienda permanente (o sólo lo hacen durante determinadas épocas del año pero sin constituir residencia habitual), pudiera ocurrir que residentes en nuestro país obtuvieran rentas relacionadas con la covivienda de fuera del territorio español o viceversa. En el primero de los casos habrían de actuar la deducción para evitar la doble imposición contenida en la normativa del IRPF⁴⁶ o, en su caso, el respectivo convenio para la eliminación de la doble

45. *Cfr.* art. 6 TRLITPAJD, así como arts. 68.Dos.3º y 70.Uno.1º.a) LIVA.

46. *Cfr.* art. 80 LIRPF.

imposición. En el segundo de los casos referidos, habría de estarse a lo dispuesto en la normativa del IRNR⁴⁷ y los tratados fiscales aplicables⁴⁸.

Obviamente habría que realizar consideraciones similares en relación con las entidades titulares de los derechos reales sobre las comunidades de *cohousing* si existiera algún elemento internacional, aplicándose en tal caso las previsiones oportunas de la LIS, LIRNR o de los convenios para evitar la doble imposición.

En lo que respecta al ISD, ciertamente pueden producirse igualmente situaciones internacionales cuando los derechos sobre la covivienda resulten transmisibles *inter vivos* o *mortis causa* y se produzca tal cesión por negocios lucrativos por (o a) no residentes. En tales supuestos, se devengará la oportuna obligación real o personal de acuerdo con la normativa aplicable⁴⁹.

Finalmente, y en lo que respecta al IP, en la medida en que el sujeto titular de los derechos en el *cohousing* estuviera sujeto al mismo (lo cual ocurrirá únicamente cuando se ostenten grandes patrimonios), habrá que estar a lo previsto en la deducción por doble imposición internacional⁵⁰ y en lo dispuesto en los convenios aplicables para evitar la doble imposición⁵¹.

47. Así, el art. 13.1 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante TRLIRNR), considera obtenidos en territorio español en su letra g) los “rendimientos derivados, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a éstos”; y del mismo modo considera en su letra i) obtenidos igualmente en territorio español las ganancias patrimoniales cuando “procedan, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español o de derechos relativos a éstos”. Así pues, conforme al art. 25.1.a) TRLIRNR, los rendimientos inmobiliarios tributarán al 24 por 100 (o 19 por 100 si se trate de contribuyentes residentes en otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria); sin embargo, conforme al art. 25.1.f) TRLIRNR, las ganancias patrimoniales obtenidas por no residentes tributarán al 19 por 100 en todo caso. En relación con el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes *vid.* arts. 40 a 45 LIRNR y art. 20 del Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (RIRNR).

48. De acuerdo con los arts. 6 y 13 del modelo de convenio de la OCDE para eliminar la doble imposición en renta y patrimonio –así como la gran mayoría, por no decir todos, de los convenios firmados por España para atenuar la doble imposición– reconocen la competencia de gravamen del Estado donde se ubica el inmueble respecto de los rendimientos y ganancias patrimoniales derivados del mismo.

49. *Cfr.* arts. 6, 7, 23 y disposición adicional segunda LISD, así como las normas autonómicas en el ámbito del ISD y los pocos convenios bilaterales para evitar la doble imposición en el ámbito de las sucesiones (con Francia, Grecia y Suecia).

50. *Cfr.* art. 32 LIP.

51. *Cfr.* art. 22 del modelo de convenio de la OCDE para eliminar la doble imposición en renta y patrimonio.

5. Tributos autonómicos

Habida cuenta de que el estado descentralizado español otorga grandes competencias tributarias a las Comunidades Autónomas (en adelante CCAA), es preciso hacer una escueta mención a los impuestos que las mismas gestionan, ya sean los mismos propios o cedidos por (o, mejor, compartidos con) el Estado.

En lo que respecta a los **tributos propios**, pocos afectan a inmuebles con destino a viviendas salvo, acaso, algunos relacionados con viviendas deshabitadas que tendrán poca incidencia, por lo general, en el caso que nos ocupa⁵².

Sin embargo, en lo que respecta a los **tributos cedidos** o compartidos (*v. gr.* ITPAJD o ISD), ya se ha indicado anteriormente las particularidades que habrían de tenerse en cuenta. Sin embargo, las CCAA ostentan grandes posibilidades en dicho ámbito de establecer beneficios fiscales que podrían favorecer que determinadas operaciones de convivencia se concentraran en algún territorio particular. Así, por ejemplo, del mismo modo que ahora se potencian tributariamente algunos proyectos de protección especial o autonómica, cabría igualmente beneficiar fiscalmente complejos de *cohousing*, transmisión de derechos sobre las viviendas, etc., en la medida en que se pretenda apoyar públicamente determinadas fórmulas de innovación social en el ámbito de la cohabitación.

6. Tributos locales

En el ámbito local existen varios tributos que pueden inferir en las comunidades de *cohousing* y los titulares de los derechos sobre las viviendas. Ello es así porque varios de tales tributos inciden sobre la propiedad inmobiliaria (IBI, ICIO o IIVTNU, además de tasas y contribuciones especiales); por otro lado, existe asimismo un impuesto que grava las actividades económicas de las sociedades cuando superen un determinado umbral de facturación (IAE). A todo ello nos referimos seguidamente.

6.1. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

A tenor del art. 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales

52. *Cfr.*, por todos, Ruiz Garijo (2016).

(en adelante TRLHL), constituye el hecho imponible del IBI la titularidad de determinados derechos reales, entre los que se encuentran el usufructo y la plena propiedad, siendo así que en caso de existir un usufructo sobre bienes inmuebles será el usufructuario quien resulte sujeto pasivo del tributo.

Pues bien, mientras que en el caso de que los cohabitantes ostenten la plena propiedad de las viviendas no se plantea una especial problemática en el impuesto examinado (al menos no más que cualquier otro supuesto de propiedad de viviendas), en lo que concierne a las sociedades cooperativas de cesión de uso y disfrute de viviendas u otras sociedades mercantiles que sigan el mismo modelo, lo cierto es que a los efectos del cálculo del IBI habrá que estar a la figura jurídica en virtud de la cual se realiza la cesión de uso. Así, si la cesión de uso se lleva a cabo a través del usufructo, serán los usufructuarios los obligados a satisfacer el impuesto como contribuyentes, mientras que si se utilizaran otras figuras jurídicas (*v. gr.* uso o habitación) sería la sociedad de *cohousing* la obligada al pago frente a la Hacienda Local, sin posibilidad jurídica, además, de repercutir tales cuotas tributarias a los cohabitantes.

Por lo demás, resulta interesante estudiar las bonificaciones existentes en el IBI que podrían tener alguna incidencia en relación con el fenómeno del *cohousing*. Si bien no existen en el citado tributo beneficios fiscales para cooperativas de viviendas, sí se contempla una bonificación obligatoria del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto para las viviendas de protección oficial y equiparables durante los 3 años siguientes al otorgamiento de la calificación, beneficio fiscal que podrá ser extendido en el tiempo por los ayuntamientos a partir del cuarto año si así lo decidieran⁵³.

Pero quizá el beneficio fiscal más relevante en relación con el *cohousing* y el impuesto examinado sea el previsto para los “inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento de empleo que justifiquen tal declaración”, que puede ascender a una bonificación de hasta el 95 por 100 y cuya aprobación corresponderá al pleno de la corporación por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros⁵⁴. Pues bien, habida cuenta de que un determinado municipio puede priorizar

53. *Cfr.* art. 73 TRLHL.

54. *Cfr.* art. 74.2 *quater* TRLHL.

proyectos de convivencia como exponente de innovación social deseable y de interés para la corporación, habría que estar a lo dispuesto en la respectiva ordenanza municipal.

6.2. Impuesto sobre Actividades Económicas

El IAE es un tributo debido al municipio (y un recargo sobre el mismo a la provincia) por el mero ejercicio de actividades empresariales, de manera que la sociedad gestora de la comunidad de *cohousing* y normalmente propietaria de los bienes inmuebles –o bien la sociedad promotora de las viviendas que son posteriormente vendidas a los cohabitantes– podrían resultar obligadas al pago del referido impuesto por la venta o explotación de las viviendas en régimen de cesión de uso.

Sin embargo, la relevancia del IAE será probablemente menor –o incluso nula– habida cuenta de las siguientes circunstancias: (i) por un lado, sólo cuando las sociedades tengan una cifra de negocios igual o superior a 1 millón de euros habrán de satisfacer referido impuesto⁵⁵; (ii) en los dos primeros años de ejercicio de la actividad (que será previsiblemente cuando se deriven los mayores ingresos por venta de viviendas o de derechos de usufructo, uso o habitación) las sociedades resultarán exentas⁵⁶; (iii) en los 5 años siguientes a los dos primeros que resultan exentos según lo indicado anteriormente se practicará una bonificación del 50 por 100 de la cuota del IAE, siendo así los municipios pueden establecer en dicho plazo de tiempo una bonificación de hasta el 50 por 100, de manera que podría darse en los 7 primeros años de ejercicio de la actividad una exención o cuasi exención del IAE, según los casos⁵⁷; (iv) las cooperativas protegidas (entre las que se encuentran las cooperativas de viviendas) se benefician de una bonificación del 95 por 100 en la cuota del IAE⁵⁸; (v) existe la posibilidad de bonificación de hasta el 95 por 100 de la cuota del IAE para los sujetos pasivos que tributen por cuota municipal y “desarrollen actividades económicas que sean declaradas de

55. Pues de otro modo resultará un supuesto de exención contemplado en el art. 82.1.c) TRLHL.

56. *Cfr.* art. 82.1.b) TRLHL.

57. *Cfr.* art. 88 apartados 1.b) y 2.a) TRLHL.

58. *Cfr.* art. 33.4.a) LRFC.

especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales...”, en línea con el beneficio fiscal comentado en relación con el IBI⁵⁹.

6.3. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El ICIO es otro impuesto municipal que puede tener relevancia en las comunidades de *cohousing* dado que deberán realizarse las oportunas obras –con licencia municipal– para construir las viviendas de una comunidad de *cohousing*.

Pues bien, aunque será contribuyente la sociedad que ordene la construcción del complejo de coviviendas, lo cierto es que existirán una serie de bonificaciones en la cuota que podrán practicarse, cuando así lo hayan decidido los ayuntamientos en sus respectivas ordenanzas municipales, en los siguientes supuestos:

- cuando se hayan declarado tales obras “de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales...”, en línea con el beneficio fiscal ya comentado en relación con el IBI y el IAE, en cuyo caso se podrá reconocer una bonificación hasta el 95 por 100⁶⁰.
- cuando “se incorporen sistemas de aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar” cabrá reconocer una bonificación de hasta el 95 por 100⁶¹, lo cual será muy probable en comunidades de *cohousing* habida cuenta de la vinculación de tales soluciones habitacionales con la ecología.
- cuando se trate de obras “vinculadas a los planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras” podrá bonificarse la cuota en hasta el 50 por 100⁶², lo cual puede ser factible si los entes públicos territoriales priorizan el fenómeno de covivienda.
- cuando las obras se refieran a viviendas de protección oficial cabe una bonificación de hasta el 50 por 100⁶³.

59. *Cfr.* art. 88.2.e) TRLHL.

60. *Cfr.* art. 103.2.a) TRLHL.

61. *Cfr.* art. 103.2.b) TRLHL.

62. *Cfr.* art. 103.2.c) TRLHL.

63. *Cfr.* art. 103.2.d) TRLHL.

- cuando las obras “favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados” podrá reconocerse una bonificación de hasta el 90 por 100⁶⁴, lo cual será común en la medida en que algunas de las comunidades de *cohousing* pueden ser, precisamente, para personas enfermas, con discapacidades o de la tercera edad.

6.4. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

El IIVTNU es un tributo que grava “el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos”⁶⁵. El anterior párrafo hace referencia a los distintos supuestos que podrían presentarse en las comunidades de *cohousing* dado que, como se indicó más atrás, los cohabitantes podrían ostentar la titularidad de los bienes inmuebles o únicamente de un derecho real sobre los mismos (usufructo, uso o habitación), perteneciendo la propiedad a la sociedad de convivencias.

En lo que a nosotros concierne, mientras que la transmisión de propiedad de viviendas se encontrará con la problemática habitual en relación con el IIVTNU, en el supuesto de la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos de dominio habrá que estar al valor catastral del suelo, pero multiplicado por los porcentajes contemplados en la normativa del ITPAJD⁶⁶.

Por lo demás, existiría la posibilidad para los municipios de establecer bonificaciones de hasta el 95 por 100 para las transmisiones realizadas *mortis causa* a favor de descendientes y adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes⁶⁷, lo cual podría tener alguna incidencia en el supuesto que ahora contemplamos, aunque sea marginal; y, asimismo, cuando se desarrollen en los terrenos actividades económicas “que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por

64. *Cfr.* art. 103.2.e) TRLHL.

65. *Cfr.* art. 104.1 TRLHL.

66. *Cfr.* art. 107.2.b) TRLHL y art. 10.2 TRLITPAJD.

67. *Cfr.* art. 108.4 TRLHL.

concurrir circunstancias sociales...”⁶⁸, en línea con lo ya referido previamente respecto del IBI, IAE e ICIO.

6.5. Tasas y contribuciones especiales locales

Las comunidades de *cohousing* y sus cohabitantes pueden estar asimismo sujetos a tributos municipales distintos a los impuestos antes indicados.

Así, por un lado, podrían cobrarse **tasas** por prestación de servicios municipales o por el uso privativo o aprovechamiento especial de dominio público, salvo en los supuestos en que legalmente se prevé la imposibilidad de tal cobro⁶⁹. En tales supuestos, serán de aplicación las disposiciones de la TRLHL y de las respectivas ordenanzas municipales en lo que respecta a su cuantificación, sujeción pasiva y gestión.

Únicamente quisiera destacarse una particularidad en lo que concierne a la sujeción pasiva, habida cuenta de la incidencia que puede tener en el caso que nos ocupa: a tenor del art. 23 TRLHL, si bien los contribuyentes de las tasas son quienes utilicen el dominio público o bien soliciten o resulten beneficiarias o afectadas por los servicios o actividades que presten las entidades locales, existen una serie de supuestos en los que se nombra al propietario (que podría ser la sociedad gestora del *cohousing*) sustituto del contribuyente con posibilidad de repercutir al mismo tales tributos. Referidos casos son los siguientes:

- “En las tasas establecidas por el otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en la normativa sobre suelo y ordenación urbana, los constructores y contratistas de las obras”⁷⁰. Tal circunstancia podría afectar a las obras de construcción de las coviviendas, si bien se trataría de un supuesto similar al ya contemplado en relación con el ICIO. Y aunque nada se indica sobre la posibilidad de repercutir tales tasas al propietario del inmueble, se trata de una circunstancia lógica habida cuenta de las relaciones económicas existentes entre quien encarga una obra y quien la lleva a cabo.

68. *Cfr.* art. 108.5 LHL.

69. *Cfr.* arts. 20 y 21 TRLHL.

70. *Cfr.* art. 23.2.b) TRLHL.

- “En las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien o afecten a los ocupantes de viviendas o locales, los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas a los respectivos beneficiarios”⁷¹. Ello podría afectar a, por ejemplo, determinadas tasas como las de recogida de basuras que se cobrarían a la comunidad de *cohousing* y luego ésta podría repercutirlas a los cohabitantes.
- “En las establecidas por la utilización privativa o aprovechamiento especial por entradas de vehículos o carruajes a través de las aceras y por su construcción, mantenimiento, modificación o supresión, los propietarios de las fincas y locales a que den acceso dichas entradas de vehículos, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios”⁷². Ello podría ser relevante en las comunidades de *cohousing* respecto de los vados permanentes para acceso de vehículos.

En relación con los dos últimos supuestos mencionados sí se prevé legalmente la posibilidad de repercusión de las tasas cobradas a la comunidad de *cohousing*, de manera que difícilmente podrá oponerse el titular del derecho de uso de la vivienda a satisfacer tales cuantías.

Por otro lado, también podrían devengarse **contribuciones especiales** cuando se obtenga por la sociedad gestora de la comunidad de *cohousing* o sus cohabitantes un beneficio o un aumento del valor de sus bienes “como consecuencia de la realización de obras públicas o el establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas”⁷³. Habida cuenta de la poca frecuencia con que tal tributo municipal se presenta en la actualidad, no van a realizarse mayores referencias al mismo.

7. Conclusiones

En los epígrafes anteriores se ha puesto de manifiesto que el desarrollo de fenómenos de *cohousing* tiene ineludibles consecuencias fiscales en el ámbito de

71. *Cfr.* art. 23.2.a) TRLHL.

72. *Cfr.* art. 23.2.d) TRLHL.

73. *Cfr.* art. 28 TRLHL y ss. en lo que respecta a la regulación de tal figura.

la fiscalidad indirecta y directa en nuestro país, en función de la forma jurídica en que se instrumenten y transmitan los derechos sobre las viviendas.

En todo caso parece que, desde una perspectiva estatal, mejoraría mucho la tributación de las sociedades gestoras de coviviendas y los cohabitantes el hecho de que se reconociera indubitadamente la naturaleza de cooperativas de consumidores y usuarios a las cooperativas de cesión de derechos sobre viviendas. Del mismo modo, se podrían beneficiar fiscalmente en el IRPF, ISD, IS, ITPAJD determinados negocios jurídicos referidos a los derechos sobre viviendas en comunidades de *cohousing* como incentivo público a este tipo de innovaciones sociales que pueden resultar beneficiosos para determinados colectivos, así como para una mayor integración y colaboración ciudadana en uno de los sectores claves del desarrollo vital personal: el alojamiento. Adicionalmente, es preciso tener en cuenta que nuestro país está configurado como lugar de destino de determinados colectivos de otros países (*v. gr.* personas retiradas).

La existencia, por lo demás, de distintos regímenes tributarios por razón del territorio donde pueden ubicarse las comunidades de *cohousing* podría propiciar incentivos de radicación en unos u otros lugares de nuestro país, lo cual puede ser tenido como una oportunidad para determinados territorios especialmente beneficiados desde una perspectiva climatológica.

Así, por su parte, las comunidades autónomas, de acuerdo con las competencias normativas que tienen asignadas en materia de impuestos cedidos (y esencialmente en el IRPF, ISD, IP, ITPAJD), podrían reconocer beneficios fiscales para los negocios gravados en el ámbito de la covivienda.

De otra parte, también los entes locales gozan de una amplia configuración de bonificaciones potestativas que podrían usar para atraer a sus términos municipales determinados proyectos de *cohousing* que, a la postre, pueden resultar beneficiosos para sus ciudadanos ya sea de una forma directa (como residentes) o indirecta (por los servicios que requerirán los cohabitantes).

Bibliografía

- Agüero Ortiz, A. y Lérica Nieto, P. (2015), *La cesión de uso de viviendas: ¿es realmente una alternativa habitacional más beneficiosa?*, Centro de estudios de consumo de la UCLM.
(cfr. <https://previa.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/34/100.pdf>, consultado el 30-3-2017).
- Alguacil Marí, P. (2001), “Beneficios tributarios de las cooperativas tras la ley estatal 27/1999”, *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, vol. 51, núm. 262, págs. 915-986.
- Alguacil Marí, P. y Romero Civera, A.
- (2011), “Requisitos para la aplicación del régimen fiscal especial de cooperativas”, *Quincena Fiscal* num. 21/2011, págs. 15-45.
 - (2013), “Diferencias territoriales en el concepto de cooperativa protegida y especialmente protegida”, *REVESCO: revista de estudios cooperativos* núm. 110, págs. 7-42.
- Arana Landín, S. (2012), *Régimen fiscal de las cooperativas: encrucijada entre la neutralidad fiscal y su función social*, Universidad del País Vasco, Leioa (Bizkaia).
- Arribas León, M. (2000), *Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles: aspectos fiscales. Novedades en la tributación de la “multipropiedad”*, Comares, Granada.
- Bahía Almansa, B. (2005), “Consideraciones acerca de la tributación del régimen de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles en España”, *Revista de información fiscal* núm. 72, págs. 49-82.
- Bamford, G. (2005), “Cohousing for older people: housing innovation in the Netherlands and Denmark”, *Australasian Journal on Ageing*, Vol. 24 Issue 1, págs. 44-46.
- Barberena Belzunce, I. (1992), *Sociedades cooperativas, anónimas laborales y agrarias de transformación. Régimen fiscal*, Aranzadi, Pamplona.
- Bonet Sánchez, P.,
- (2012), “Problemas fiscales de las cooperativas de viviendas”, *VII Congreso Internacional Rulescoop, Economía social: identidad, desafíos y estrategias*, Valencia-Castellón (España), 5-7 de septiembre de 2012.

- (2014), “La fiscalidad de las cooperativas de viviendas”, en Fajardo García, G. (coord.), *Las cooperativas de viviendas en la comunidad valenciana. Constitución y funcionamiento*, CIRIEC-ESPAÑA, Valencia.
- Casana Merino, F. y Mories Jiménez, M. T. (1997), *Aspectos tributarios de la multipropiedad*, Marcial Pons, Madrid, 1997.
- Durrett, C. (2009), *The Senior Cohousing Handbook. A Community Approach to Independent Living*, 2nd Edition, New Society Publishers, Gabriola Island, Canada.
- Crespo Miegimolle, M. (1999), *Régimen fiscal de las cooperativas*, Aranzadi, Pamplona.
- Etxezarreta Etxarri, A. y Merino Hernández, S. (2013), “Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica”, *REVESCO: revista de estudios cooperativos* núm. 113 (Ejemplar dedicado a: Crisis económica actual y sus posibles repercusiones en la economía social), págs. 92-119.
- Etxezarreta Etxarri, A., Cano Fuentes, G., y Merino Hernández, S. (2016), “Las cooperativas de cesión de uso y el cohousing en España”, ponencia al XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa, Valencia, 19 a 21 de octubre de 2016.
- Economía Social: crecimiento económico y bienestar
- García Calvente, Y.,
 - (2005a), *Régimen jurídico-tributario de los inmuebles en multipropiedad*, Editorial Aranzadi, Cizur Menor (Navarra).
 - (2005b), “Fiscalidad de las cooperativas de vivienda”, *Consultor inmobiliario: Revista mensual de actualidad para profesionales* núm. 58, 2005, págs. 3-21.
 - (2007), *Aspectos tributarios del turismo residencial*, Editorial Bosch, Barcelona.
 - (2014) “Innovaciones sociales en materia de vivienda y Economía Social: reflexiones desde el Derecho Financiero y Tributario”, *Revista vasca de economía social = Gizarte ekonomiaren euskal aldizkaria*, núm. 11, págs. 25-57.
 - (2016), “Innovaciones sociales en vivienda. Cuestiones pendientes desde la perspectiva fiscal”, en García Calvente, Y., Ruiz Garijo, M. y Soto Moya, M^a M., *Innovaciones Sociales en Materia de Vivienda: Perspectiva Tributaria*, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra).
- García Calvente, Y., Ruiz Garijo, M. y Soto Moya, M^a M. (2016), *Innovaciones Sociales en Materia de Vivienda: Perspectiva Tributaria*, Thomson Aranzadi, Cizur Menor (Navarra).

- Gutiérrez Bengoechea, M.A. (2014), “Aspectos tributarios de las cooperativas de viviendas: ¿están suficientemente protegidas a nivel fiscal?”, *Nueva fiscalidad* núm. 3, 2014, págs. 9-37.
- Jarvis, H. (2011), “Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing”, *Environment and Planning A*, volume 43, pág. 560 – 577.
- Lambea Rueda, A. (2011), “Los derechos de uso y habitación desde una nueva perspectiva: cesión de inmuebles”, *Revista crítica de derecho inmobiliario* núm. 728, págs. 3105-3150.
- Liettaert, M. (2010), “Cohousing’s relevance to degrowth theories”, *Journal of Cleaner Production* 18, págs. 576–580.
- López, D. y Estrada, M. (2016), “¿Cómo avanzan las dinámicas de senior cohousing en España?”, en Ezquerro, S., Salanova, M. P., Pla, M. y Subirats J. (eds.), *Edades en transición. Envejecer en el siglo XXI*, Ariel, Madrid, págs. 227-237.
- Martín Fernández, F. J. y Rodríguez Márquez, J. (2006), *Cuestiones tributarias y contables de las cooperativas*, Iustel, Madrid.
- McCamant, K. y Durrett, C. junto con Hertzman, E. (1988), *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*, Habitat Press., Berkeley, California.
- McCamant, K. y Durrett, C. (2011), *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, New Society Publishers, Gabriola Island, Canada.
- Montero Simó, M. (2005), *Análisis jurídico tributario de la sociedad cooperativa*, Desclée de Brouwer, Bilbao.
- Muñoz Mayor, M. J. (1998), “Beguinias: esas otras mujeres del medievo” en Gómez Acebo, I. (ed.), *Mujeres que se atrevieron*, Desclée de Brouwer, Bilbao, págs. 115-156.
- Pelegrí Girón, F.J. y Pelegrí Girón, J. (1987), “La naturaleza jurídica de la multipropiedad y sus aspectos fiscales”, *Cuadernos de derecho y comercio*, núm. 2, 1987, págs. 107-122.
- Prados Pérez, E. (1999), “Aspectos jurídicos y fiscales de los derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico”, en *Gestión de hoteles y empresas turísticas*, ISSN 1134-7759, núm. 3, págs. 16-23.
- Ruiz Garijo, M.
- (2012), “El tipo de gravamen”, en Chico de la Cámara, P. y Galán Ruiz, J. (eds.), *Comentarios a la Ley y Reglamento del IVA*, Vol. 2, Thomson Reuters Civitas, Cizur Menor (Navarra), págs. 187-218.

- (2016), “Derecho a una vivienda e impuestos autonómicos sobre viviendas vacías en España. Una perspectiva constitucional”, *Crónica Tributaria* núm. 161, págs. 185-207.
- Sargisson, L. (2010), “Cohousing: a Utopian Property Alternative?”, *CSSGJ Working Paper Series*, WP014.
- Scotthanson, C. y Scotthanson, K. (2005), *The Cohousing Handbook. Building a Place for Community*, New Society Publishers, Gabriola Island.
- Simons, W. (1989), “The Beguine Movement in the Southern Low Countries: A Reassessment”, *Bulletin de l’Institut Historique Belge de Rome* núm. 59, págs. 63-106.
- Tejerizo López, J. M. (2010), “Algunas reflexiones sobre el régimen fiscal de las cooperativas”, *CIRIEC - España. Revista de economía pública, social y cooperativa*, núm. 69 (Ejemplar dedicado a: El régimen fiscal de las sociedades cooperativas), págs. 53-72.
- Williams, J. (2005), “Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing”, *Journal of Urban Design*, Vol. 10. No. 1, págs. 195-227.
- Zaragoza Pascual, G. (2013), “Cooperativismo, viviendas para mayores y Servicios Sociales”, *Revista vasca de economía social = Gizarte ekonomiaren euskal aldizkaria* núm. 10, págs. 53-70.